

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第79號

上訴人 李珊珊

被上訴人 吳双進

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國112年12月28日本院士林簡易庭112年度士簡字第1167號第一審判決提起上訴，本院於113年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

上訴人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、按第二審判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條定有明文，上開規定於簡易訴訟程序之上訴，依同法第436條之1第3項規定亦準用之。

二、本件事實及理由，除後述部分外，因與原審判決相同，均依上開法律規定加以引用，不再重複。上訴人不服原審判決，提起上訴並聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。

（二）被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人雖以兩造租約載明租金包含管理費在內，故被上訴人請求之租金應將每月3,000元之管理費扣除；系爭房屋極為

簡陋，有諸多設備上、風水上之瑕疵，被上訴人所收取之租金卻比當地一般租金行情還高，且於新冠疫情期間沒有減免租金，係屬暴利；兩造租約要求上訴人應賠償2倍租金之違約金，違反內政部租約條例第14條所規定「未返還租賃住宅期間之相當於月租金額，及相當月租金額計算之違約金」，應無理由等情為由，否認有依約給付積欠租金、違約金予被上訴人之義務。然查：

- (一) 上訴人於民國110年5月15日向被上訴人承租門牌號碼新北市○○區○○路000巷00○0號2樓房屋（下稱系爭房屋）時既已約定租金為每月24,000元，內含3,000元管理費在內，有房屋租賃契約書在卷可稽（見原審卷第13頁），且台灣於109年1月間即已出現新冠疫情家戶感染個案，中央流行疫情指揮中心並因疫情持續升溫而於109年12月間啟動「秋冬防疫專案」，強化「邊境檢疫」、「社區防疫」及「醫療應變」措施，嗣於兩造簽約前之110年5月初，北臺灣即已發生大規模本土感染案例，中央流行疫情指揮中心乃於110年5月11日將疫情警戒由第一級提升至第二級，再於110年5月15日宣布自該日起至同年5月28日提升臺北市、新北市疫情警戒至第三級，此為公眾共同經歷週知之事實，是新冠疫情升溫、擴大之趨勢，於兩造締約之前即已存在，兩造均非不可查知，況系爭房屋亦未因新冠疫情之發生、擴大導致難以或無法依契約目的為居住使用，則兩造既係於上開背景下基於自由意志簽訂前揭租賃契約，上訴人復未就該租賃契約締結後有何因不可歸責之事由致情事變更，如繼續依上開租賃契約履行對其顯失公平之情況為具體之釋明、舉證，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，兩造自均應受所締結租賃契約條款之拘束，上訴人於租賃期間即有依約給付每月租金24,000元予被上訴人之義務，除被上訴人不得另向上訴人請求給付、分擔管理費外，上訴人亦無由以其不負擔管理費、單純以遭逢新冠疫情為由要求減免租金，是上訴人就此所辯，本非有

01 據。

02 (二) 再者，上訴人就所指系爭房屋具有瑕疵乙節，並未提出任  
03 何證據以實其說，本難採信，且縱認系爭房屋有上訴人所  
04 指設備簡陋、風水不佳之情形，依其所指情事，此等客觀  
05 情狀應非上訴人承租系爭房屋後方發生，上訴人復自承其  
06 於110年5月11日即已取得系爭房屋鑰匙，並陸續搬遷物品  
07 至系爭房屋，嗣於110年5月15日方簽立上開租約（見本院  
08 卷第58頁），是上訴人於承租系爭房屋當時顯已知悉系爭  
09 房屋之狀態，從而本院即難以上訴人所指情事即認被上訴  
10 人所交付之系爭房屋有不合於兩造約定之使用目的或於租  
11 賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態之情事，  
12 從而上訴人執此為辯否認其有受兩造所締結租賃契約條款  
13 拘束之義務，自亦難認可採。

14 (三) 上訴人辯稱兩造間違約金之約定違反租約條例第14條規定  
15 部分：

16 1. 經查，上訴人所主張之租約條例第14條應係指：內政部於  
17 109年8月26日修正發布之「住宅租賃契約書範本」第14條  
18 第3項規定：租賃關係消滅後，承租人未依規定返還租賃  
19 住宅時，「出租人…得向承租人請求未返還租賃住宅期間  
20 之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一  
21 個月者，以日租金折算)至返還為止。」惟上開「契約書  
22 範本」是主管機關發布供消費者參考使用，並無法律拘束  
23 力，如未經兩造合意納為契約內容，並不能憑以主張權  
24 利。

25 3. 再者，兩造所締結房屋租賃契約第8條乃約定：「乙方  
26 （即上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（即被上訴人）同  
27 意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時  
28 遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金2倍之  
29 違約金至遷讓完了之日止」（見原審卷第14頁），則依此  
30 約定，上訴人即承租人於租賃契約關係消滅後，遲延返還  
31 系爭房屋予被上訴人即出租人時，其應按月給付相當於租

01 金2倍之違約金，論其實質，即等同於前揭「住宅租賃契  
02 約書範本」所規定「月租金額再加計1倍違約金計算之總  
03 額」，是亦難謂兩造間上開違約金之約定有違反前揭「住  
04 宅租賃契約書範本」之規定。

05 4. 況且，原審就兩造所締結房屋租賃契約第8條關於「租金2  
06 倍之違約金」之約定，業已依民法第252條規定，依職權  
07 核減違約金為按月以「月租金額之0.5倍計算」，此計算  
08 基準甚至已低於前開「住宅租賃契約書範本」所規定「相  
09 當月租金額計算之違約金」，實難謂有課予上訴人過苛之  
10 負擔而有顯失公平之情事，是上訴人就此指摘原審不當，  
11 更非有據。

12 四、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於  
13 本件判決結果不生影響，不再一一論述，並依法定本件訴訟  
14 費用由上訴人負擔。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
16 民事第五庭 審判長法官 蔡志宏  
17 法官 趙彥強  
18 法官 張新楣

19 以上正本係照原本作成。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
22 書記官 陳珮彤